

◆ 매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 확대

매매가격 +0.17% 상승, 전세가격 +0.23% 상승

한국감정원 2020년 11월 1주(11.2일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.13% → +0.17%)

▶ 수도권(+0.11% → +0.15%) : 상승폭 확대

- 서울(+0.01% → +0.02%) 상승폭 확대 / 강남 고가 단지 관망세로 하락했으나, 중저가 단지 전세물량 부족 영향으로 상승
- **강북14개구(+0.02%)** : 상승폭 확대 / 중랑(0.08%, 목면목동 구축), 강북(0.03%, 수유·미아동), 노원(0.03%, 월계동 구축단지), 종로(0.02%, 창신동 중저가)
- **강남11개구(+0.01%)** : 상승폭 유지 / 강남(-0.01%, 재건축단지 위주 하락), 송파(0.01%, 문정·거여동 중소형 평형), 관악(0.03%), 금천(0.02%), 강서(0.02%)
- **경기(+0.16% → +0.23%) 상승폭 확대** / 김포(1.94%, 교통개선 기대감 및 상대적 저평가 지역 위주 상승), 고양 덕양(0.37%, 행신·화정·삼송·원흥), 파주(0.37%, 3호선 연장 기대감 및 운정 신도시 GTX역세권 중심), 용인 기흥(0.28%, 마북·상하동 중저가 단지)
- **인천(+0.12% → +0.15%) 상승폭 확대** / 연수(0.21%, 공도동 신축 및 연수동 위주), 미추홀(0.19%, 용현·학익동 역세권), 부평(0.17%), 계양(0.15%)

▶ 지방(+0.15% → +0.19%) : 상승폭 확대

대전(0.41%), 부산(0.37%), 세종(0.25%), 8개도(0.10%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대(+0.22% → +0.23%)

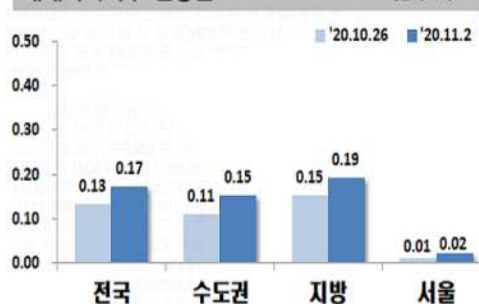
▶ 수도권(+0.23% → +0.23%) : 상승폭 유지

• 서울(0.10% → 0.12%), 경기(0.24% → 0.24%), 인천(0.48% → 0.48%)

▶ 지방(+0.21% → +0.23%) : 상승폭 확대

• 5대광역시(0.27%), 8개도(0.17%), 세종(1.26%), 울산(0.60%), 대전(0.30%)

매매가격지수 변동률 [단위 : %]

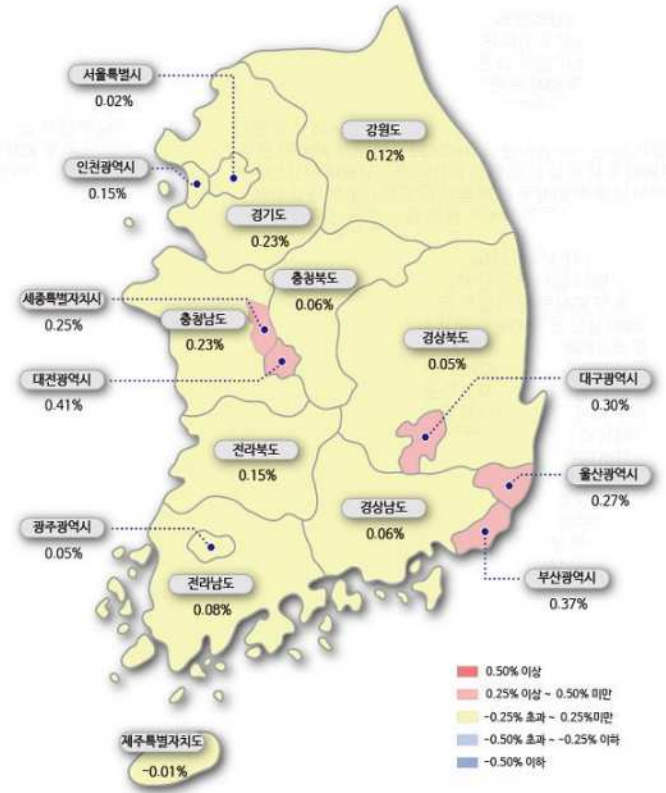


전세가격지수 변동률 [단위 : %]



〈 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 〉

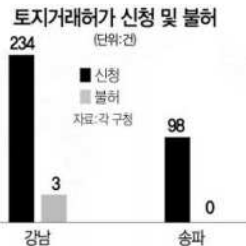
'20.10.26 '20.11.2



◆ 주간 주요 뉴스

■ 토지거래 불허 송파 '0' 강남'3'... 구청마다 '제각각 잣대' 논란 (11/1, 서울경제)

- 토지거래허가구역 거래 불허사례 대부분 실거주가 불가능, 상업공간을 직접 경영하지 않고 모두 임대하려는 이유로 불허
- 강남구 3건의 불허 사례 있으나 송파구는 전무
- 거래자 실수요와 투자목적 확인 과정에서 구청과 민원인간 갈등 사례도 빈번
- 규정없고 인허가권자인 구청(장)의 판단에 맡겨 판정 들쭉날쭉



■ 과천 지정타 3개 단지에 57만명 몰려... 최고경쟁률 5,219대 1 (11/3, 동아일보)

- 인근 시세 절반에 불과해 '로또청약' 으로 불린 과천 지식정보타운 청약 과열
- 푸르지오오르투스 534.9:1, 푸르지오어울림라비엔오 415.7:1, 르센토데시아양 470.3:1
- 오르투스 추첨물량의 경우 5,219:1의 경쟁률 보여

■ 고가아파트 세부담 3배 ↑ ... 결국 밀어붙인 증세 (11/3, 서울경제)

- '부동산 공시가격 현실화 계획' 여당의 안대로 최종 확정
- 현실화를 목표는 시세의 90%, 도달기간은 주택별 다르게



■ 뜨거운 공공재개발... 한남1등 최종 60곳 이상 신청 (11/5, 아시아경제)

- 용산 한남1구역, 성북 성북1구역,장위9구역, 동작 흑석2구역, 서대문 연희2동, 영등포 신길1구역도 신청한 것으로 알려졌다며 대상 아닌 도시재생지역들도 신청해
- 신청 지역중 구역지정 요건, 주거정비비수 등 구청 검토결과 통과해야 서울시에 추천
- 후보지 선정은 기존 구역은 빠르면 12월, 신규 구역은 내년 3월 예상

■ 강남대로 상권도 죽었다... 공실률 16.4% '서울 최고' (11/5, 머니S)

- 강남대로 2분기 공실률 8.5%에서 3분기 공실률 16.4%로 급등
- 커피전문점 평균 추정 매출(2,083만원)도 강남구 평균 추정 매출(4,994만원)보다 낮아
- 업무시설의 영향으로 상권 방문 인구는 일평균 44만 6,678명으로 여전히 높아

◆ 위클리 이슈

：로도 청약이 불려온 청약과열 언제까지 지속될까?

인근 지역의 시세 대비 최고 절반 수준의 분양가로 인해 '로또 청약' 으로 알려진 과천 지식정보타운 평균 청약 경쟁률이 400~534 : 1을 보였다. '과천 푸르지오오르투스' 추천 물량의 경우 청약경쟁률이 5,219:1이라는 기록적인 경쟁률을 기록했다. 지난주 생애최초 특별공급에 9만명이 몰렸을 때 이미 예정되었지만 기가 막힐 노릇이다. 더군다나, 여성가족부 차관이 포기한 세종 아파트의 경우 무순위 청약 1차에 25만명이 청약하면서 해당 사이트가 한때 마비되고 1998년생 여성이 당첨된 것으로 알려졌다.

로도 광풍으로 이어지고 있는 청약시장의 과열은 언제까지 지속될까.

결론은 당분간 지속될 수밖에 없다는 것이다.

지난해 10월 시행된 분양가 상한제가 유예기간을 지나 올해 하반기부터 상한제가 적용된 분양물량이 나오고 있기 때문이다. 분양가를 잡겠다고 시행한 제도가 오히려 로또 청약을 유발시켜 공급물량은 줄이고 경쟁률과 가점이 치솟아 내집 마련을 희망하는 무주택자들을 벼랑 끝으로 몰고 있는 모양새다. 특히 치솟은 가점으로 인해 상대적으로 가점이 낮은 30~40대의 경우 좌절이 깊어지고 있다.

좋은 이유로 시작했지만, 이로 인한 부작용이 제도의 취지를 무색케 하고 있는 것이다.

내년 하반기부터는 분양가상한제가 적용된 3기 신도시 청약물량이 예정되어 있다. 현재와 같이 수요와 공급의 불균형이 전세시장의 급등까지 유발하고 있는 상황에서 분양 할때마다 우리는 최고 경쟁률 경신이라는 뉴스를 접할 가능성이 높은 것이다.

기존에도 겪었던 분양가상한제의 부작용을 줄이는 방법은 없었을까.

주택을 가진 자와 못가진 자의 갈등구조만으로 현재의 주택문제를 해결하는 것은 바람직하지 않다. 좀 더 현실감 있는 대책과 부작용을 예방하기 위한 노력이 필요한 것이다.☞

* 위클리 이슈는 작성자 개인의 사견이며, 회사의 의견과 다를 수 있습니다.